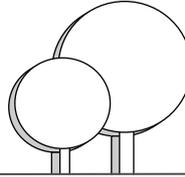




**GEMEINDE  
SALCHING**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
„AM PFINGSTBERG-ERWEITERUNG“**

Gemeinde Salching über VG Aiterhofen  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2015  
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 23.02.2015  
Satzungsbeschluss vom 28.04.2015

<p><b>Vorhabensträger:</b> Gemeinde Salching über VG Aiterhofen vertreten durch Herrn 1. Bgm. Alfons Neumeier Straubinger Straße 4 D-94328 Aiterhofen  Fon 09421/9969-0 Fax 09421/9969-25 bauamt@aiterhofen.de</p> <p>..... Alfons Neumeier Erster Bürgermeister</p>	<p><b>Bearbeitung:</b> Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska Landschaftsarchitekt Elsa-Brändström-Str. 3  D-94327 Bogen  Fon 09422/8054-50 Fax 09422/8054-51 info@eska-bogen.de</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>..... Gerald Eska Landschaftsarchitekt</p>
--	--



## 1. Begründung

Die Gemeinde Salching beabsichtigt, einige Änderungen an den bisherigen Festsetzungen des mit Satzungsbeschluss vom 23.04.2013 gültigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Allgemeines Wohngebiet (WA) Am Pfingstberg - Erweiterung“ vorzunehmen.

Neben der Zulässigkeit von Flachdächern mit entsprechenden Dachdeckungen im gesamten Geltungsbereich sollen zur besseren Nutzbarkeit eines einzelnen, größeren Baugrundstückes hierfür erweiterte Wandhöhen und Geländeauffüllungen festgesetzt werden.

An der bisherigen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung erfolgt keine Veränderung, ebenso ergeben sich keine zusätzlichen, ausgleichspflichtigen Eingriffe.

## 2. Ergänzende Festsetzungen

Die Ziff. 1.2.1, 2.1.1 mit 2.1.4 sowie 2.4.1 des Ausgangsbauungsplanes erhalten folgende neue Fassung:

1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (E+I), bei Parzelle Nr. 35 3-geschossig (U+E+I); zur Wandhöhe s. Ziff. 2.1.1!

....

2.1.1 Wandhöhen:

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 6,00 m

Ausnahmen:

a) bei Anstieg des Geländes zwischen Straße und gepl. Außenwand um mehr als 50 cm: max. zulässige, traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden 6,50 m

b) bei Abfall des Geländes zwischen Straße und gepl. Außenwand um mehr als 50 cm: max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 5,50 m

c) für Parz. 35 gilt:

max. zulässige Wandhöhe: 7,00 m

Als Wandhöhe gilt jeweils das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Grundstücksseite.



- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer
- 2.1.3 Dachneigung: bei Satteldächern: 20-40°  
bei Walm- und Krüppelwalmdächern 20 – 30°  
bei Flachdächern: ab 0°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche;  
für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung u. dgl. sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünungen.  
Blechdächer sind unzulässig.

...

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind im flacheren Teil oberhalb der mittig verlaufenden Erschließungsstraße (betrifft Parzellen 41a mit 62) bis zu einer Höhe von max. 0,5 m, unterhalb dieser Erschließungsstraße sowie nach Westen hin im etwas steileren Gelände (betrifft Parzellen 35 mit 40 sowie 63 mit 68) bis zu einer Höhe von max. 1 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig.

Für Parzelle 35 sind darüber hinaus in räumlichem Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebäude kleinflächige Aufschüttungen bis zu 3 m Höhe - ebenfalls bezogen auf das Urgelände - zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen Böschungsneigungen von mind. 1:1,5 oder flacher sowie Mindestgrenzabstände von 0,5 m einzuhalten (keinerlei Geländeänderungen in den Grenzbereichen).

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes von 2013 behalten ihre Gültigkeit.